Staats- und Universitätsbibliothek Bremen
Staats-archiv Bremen
BREMISCHE BÜRGERSCHAFT

Kooperationsprojekt - Digitalisierung Drucksachen der Bremischen Bürgerschaft

Drucksache / Bremische Bürgerschaft, Stadtbürgerschaft 9. Wahlperiode: 1975-79

(19.12.1977) Drucksache 9/364

Staats-und Universitätsbibliothek Bremen - Digitale Sammlungen

Visual Library

BREMISCHE BÜRGERSCHAFT
Stadtbürgerschaft
9. Wahlperiode

Drucksache 9 / 364 S
19. 12. 77

Mitteilung des Senats

Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Heinrich-Beilken-Straße (Planstraße) und Fährzubringer in Bremen-Vegesack

Bebauungsplan 1553 (Reeder-Bischoff-Straße)

Als Grundlage einer städtebaulichen Ordnung für das genannte Gebiet wird ein Bebauungsplan vorgelegt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat hierzu am 24. November 1977 den in der Anlage beigefügten Bericht erstattet.

Der Senat schließt sich diesem Bericht an und **bittet die Stadtbürgerschaft, den Bebauungsplan** für das o. a. Gebiet **zu beschließen** mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes (BBauG) gewährt wird, sofern sich aufgrund des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes für Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die eine Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzungen des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl es früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer durch die Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des BBauG und des StBauFG zu übernehmen.

Bericht der Deputation für Bau und Raumordnung

Für ein Gebiet zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Heinrich-Beilken-Straße (Planstraße) und Fährzubringer in Bremen-Vegesack — Bebauungsplan 1553 — wurde gemäß Beschluß der Deputation für Bau und Raumordnung vom 12. Mai 1977 ein Bebauungsplan aufgestellt, der hier vorgelegt wird. Die beigefügte Begründung erläutert den Bebauungsplan, auf ihren Inhalt darf verwiesen werden.

Folgende Behörden und Stellen wurden gemäß § 2 Abs. 5 BBauG bei der Aufstellung des Planes beteiligt:

Senator für Arbeit
Gewerbeaufsichtsamt
Senator für Soziales, Jugend und Sport
Senator für Bildung
Senator für Finanzen
Liegenschaftsamt
Senator für das Bauwesen — Raumordnung, Landesplanung —
Senator für das Bauwesen — Stadtentwicklung —
Senator für das Bauwesen — Stadtplanung, Stadterneuerung —
Senator für das Bauwesen — Bauwirtschaft —
Senator für das Bauwesen — Straßen- und Brückenbau —
Bauamt Bremen-Nord
Amt für Wohnung und Städtebauförderung
Kataster- und Vermessungsverwaltung
Wasserwirtschaftsamt
Senator für Inneres
Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr
Hafenbauamt
Hafenbauamt (Luftfahrtbehörde)
Senator für Wissenschaft und Kunst

1903

Landesamt für Denkmalpflege
Senator für Wirtschaft und Außenhandel
Senator für Gesundheit und Umweltschutz
Architektenkammer
Bremische Evangelische Kirche
Bremer Parkplatz GmbH
Bremer Straßenbahn AG
Handelskammer Bremen
Handelskammer Bremen (Einzelhandelsabteilung)
Handwerkskammer Bremen
Katholisches Pfarramt Hl. Familie
Oberpostdirektion Bremen
Wasser- und Schiffahrtsdirektion
Wasser- und Schiffahrtsamt

Nach Klärung bestimmter Fragen hatten die Träger öffentlicher Belange mit Ausnahme der Handelskammer und des Hafenbauamts gegen den Bebauungsplan keine Bedenken.

Die Handelskammer gab folgende Stellungnahme ab:

„Gegen den vorliegenden Entwurf eines Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine grundlegenden Bedenken. Wir sind jedoch der Ansicht, daß für das Grundstück Reeder-Bischoff-Straße 35 die Möglichkeit einer durchgehenden Bebauung zur Heinrich-Beilken-Straße geschaffen werden sollte, da eine stärkere Nutzung dieses Grundstückes auch im Interesse der Sanierung liegt. Das Sporthaus Baden, Inh. Menzel, zählt zu den führenden Sporthäusern in Bremen-Nord. Eine eventuelle bauliche Erweiterung dürfte mithin im Einklang mit den Zielen der Sanierung stehen."

Seitens der Bauverwaltung wurde zu der Stellungnahme der Handelskammer ausgeführt:

Die Sicherung der Entwicklungsmöglichkeiten bestehender Einrichtungen des Handels ist Ziel der Bebauungsplanung. Zu diesem Zwecke ist neben der dreigeschossigen Bauzone zusätzlich eine eingeschossige Bauzone im Hof vorgesehen. Weiter ist der Bestand der durch das Sporthaus „Baden" genutzten Gebäude auf dem Grundstück Reeder-Bischoff-Straße 33 gesichert, und durch Ausweisung einer zweigeschossigen Bauzone im südlichen Grundstücksteil sind auch dort Möglichkeiten der Erweiterung gegeben. Im Hinblick auf die beabsichtigte Wohnnutzung in den oberen Geschossen kann eine vollständige Überbauung der Hofflächen nicht vertreten werden.

Das Hafenbauamt gab folgende Stellungnahme ab:

„Wir weisen auf die Stellungnahme des Hafenbauamtes Bremen zum Bebauungsplan 1551 hin, nach der wir einen dreistreifigen Ausbau und damit eine Straßenverbreiterung für den Bereich des Fährzubringers für notwendig halten.

Wir bitten um Berücksichtigung der vorgebrachten Bedenken, soweit sie diesen Bebauungsplan betreffen."

Seitens der Bauverwaltung wurde zu der Stellungnahme des Hafenbauamts ausgeführt:

Die vorgebrachten Bedenken des Hafenbauamtes wurden im Bebauungsplan 1551 — von der Stadtbürgerschaft am 14. Dezember 1976 beschlossen — berücksichtigt.

In dem den Bebauungsplanentwurf 1553 betreffenden Abschnitt des Fährzubringers (Einmündung Heinrich-Beilken-Straße) wurde durch Änderung des Bebauungsplanentwurfs 1551 nach der Anhörung der Träger öffentlicher Belange eine Verbreiterung der Straße um eine Rechtsabbiegespur vorgenommen.

Das Hafenbauamt bestätigte diese Änderung im Schreiben vom 26. Juli 1976 an das Bauamt Bremen-Nord. Zu den Bedenken zum Bebauungsplan 1553 teilt der Senator für Häfen, Schiffahrt und Verkehr mit, daß diese nicht als Bedenken des Ressorts zu werten sind, sondern für die Fähren Bremen-Stedingen-GmbH formuliert wurden.

Es wurde empfohlen, den Bebauungsplanentwurf nicht zu ändern. Die Deputation für Bau und Raumordnung hat dementsprechend entschieden.

Der Beirat beim Ortsamt Vegesack hat in seiner Sitzung am 11. Januar 1977 dem Bebauungsplan zugestimmt.

Aus der Sicht der Stadtentwicklung wird folgendes mitgeteilt:

„Der Bebauungsplan stellt einen weiteren Schritt der Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet Vegesack dar. Es wird begrüßt, daß der Straßenzug Reeder-Bischoff-Straße in seinem städtebaulichen Charakter erhalten werden soll und die Erneuerung mit relativ geringen Eingriffen in die vorhandene Bausubstanz ermöglicht werden soll."

Erörterungen des Planentwurfs gemäß § 9 StBauFG sind durchgeführt worden. Der abschließende Bericht liegt vor. Die Ergebnisse sind in die Planung einbezogen.

Am 21. und 25. März 1977 wurde der Entwurf des Bebauungsplanes öffentlich dargelegt und erörtert (Artikel 3, § 2 Abs. 1 des Gesetzes zur Änderung des BBauG vom 18. August 1976).

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 12. Mai 1977 einen Auslegungsbeschluß für dieses Gebiet gefaßt. Daraufhin hat der Bebauungsplan mit Begründung vom 11. Juli 1977 bis zum 11. August 1977 im Bauamt Bremen-Nord öffentlich ausgelegen. Anläßlich der Auslegung des Bebauungsplanes sind 5 Schreiben mit Bedenken und Anregungen eingegangen, zu denen folgendes ausgeführt wird:

1. Frau Altburg Thielen, Reeder-Bischoff-Straße 33, 2820 Bremen 70:

„Gegen den Bebauungsplan 1553 für die Reeder-Bischoff-Straße erhebe ich hiermit Einspruch.

Die folgenden Dinge in Ihrem Bebauungsplan erscheinen mir veränderungsbedürftig:

1. In Punkt II der Begründung zum Bebauungsplan 1553 stellen Sie fest, daß die Gebäude an der Heinrich-Beilken-Straße seit langer Zeit ungenutzt und demzufolge verfallen sind. Diese Feststellung ist für meine Gebäude absolut unzutreffend; die Gebäude sind fest vermietet und in einem einwandfreien baulichen Zustand. Ich erwarte daher, daß die Formulierung in der Begründung des Bebauungsplans, die sich offensichtlich auf die Gebäude Ecke Höljesweg/ Heinrich-Beilken-Straße beziehen sollte, geändert wird und nicht mehr pauschal auf die gesamte Heinrich-Beilken-Straße angewendet wird.

2. Die Festsetzungen für die Geschoßzahlen, Firsthöhe und Traufhöhe sind völlig unzureichend, wenn eine vernünftige wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke in Zukunft gewährleistet sein soll. Die Gliederung in eine dreigeschossige Bauzone an der Reeder-Bischoff-Straße, eine eingeschossige Bauzone in der Mitte und eine zweigeschossige Bauzone an der Heinrich-Beilken-Straße erscheint mir unzweckmäßig. Diese Zergliederung eines knapp 40 m tiefen Grundstücks in drei verschiedene Zonen, in denen jeweils nur unterschiedliche Geschoßhöhen zulässig sind, verhindert in Zukunft jede vernünftige Bauplanung auf diesem Grundstück. Das Argument, eine solche Einteilung sei wegen eines ausreichenden Lichteinfalls für die Gebäude notwendig, halte ich für unangebracht, da für ausreichenden Lichteinfall durch die geplante Hoffläche neben meinem Grundstück gesorgt ist.

   Falls ich weiterhin existenzfähig bleiben soll, darf mir eine ausreichende, wirtschaftlich notwendige Bebauung bei einem eventuellen Neubau nicht verwehrt werden. Dazu ist eine 3-4geschossige Bebauung auf der an der Reeder-Bischoff-Straße liegenden Hälfte und eine 2-3geschossige Bebauung auf der anderen Hälfte, die an der Heinrich-Beilken-Straße liegt, notwendig. Störende Auswirkungen auf die Stadtarchitektur ergeben sich nicht, da in dem gegenüberliegenden Gebiet zwischen Heinrich-Beilken-Straße und Rohrstraße ohnehin eine 3-4geschossige Bebauung vorgesehen ist.

   Die First- und Traufhöhen in Punkt 9 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans müssen daher der von mir geforderten Geschoßzahl angepaßt werden.

   Punkt 13 der textlichen Festsetzungen, der ab 2. Obergeschoß ausschließlich Wohnungen fordert, verhindert bei der momentanen Situation auf dem Wohnungsmarkt eine angemessene wirtschaftliche Nutzung der Grundstücke und ist daher ebenfalls zu ändern. Da ohnehin ein Überangebot an Wohnungen

besteht, sollte den Eigentümern freigestellt sein, ob sie dort Verkaufsfläche, Büro- und Praxisräume oder Wohnungen schaffen.

3. In dem Bebauungsplan 1553 springt die Baugrenze an der Reeder-Bischoff-Straße bei meinem Grundstück zurück. Ich fordere, daß die Baugrenze in der Flucht der anderen vorhandenen Gebäude verläuft. In der zurückspringenden Baugrenze sehe ich keinen Sinn, da an der übrigen Reeder-Bischoff-Straße ebenfalls eine durchgehende Baugrenze vorgesehen ist und sich der Grundstücksstreifen vor meinem Haus in meinem Besitz befindet.

4. Die geplante, gemeinschaftlich zu nutzende Hoffläche an der Heinrich-Beilken-Straße wird von mir begrüßt, da hier Einstellplätze geschaffen werden, die ich auf meinem eigenen Boden nicht mehr anlegen kann, da dieser für den Straßenbau benötigt wird. Das Problem der Warenanlieferung und der Kundenparkplätze erscheint mir vollkommen unzureichend gelöst zu sein und bedarf nach meiner Meinung einer gründlichen Uberarbeitung. Die geplante Hoffläche bedeutet eine teilweise Lösung dieses Problems nur dann, wenn die Fläche anteilsmäßig für die anliegenden Geschäfte aufgeteilt und reserviert wird, da sonst eine Blockierung der Hoffläche durch Dauerparker aus den umliegenden Wohnungen zu erwarten ist. Die gemeinschaftliche Nutzung müßte außerdem durch ein Uberwegungsrecht abgesichert sein.

   Auf jeden Fall werden reservierte Einstellplätze für Kunden hinter meinem Grundstück auf beiden Seiten der Heinrich-Beilken-Straße benötigt. Da die geplante Heinrich-Beilken-Straße nicht nur als Durchgangsstraße gedacht ist, sondern bei Schaffung einer Fußgängerzone in der Reeder-Bischoff-Straße auch die Funktion einer Ladestraße erfüllen muß, sind weitere Planungen in dieser Richtung außerordentlich wichtig. Eine Warenanlieferung durch Lastzüge und Sattelschlepper, wie sie heute allgemein üblich ist, wäre jedenfalls in der Heinrich-Beilken-Straße unmöglich, ebenso wie das Rangieren mit derartigen Fahrzeugen auf dem geplanten Innenhof.

   Weitere Uberlegungen zur Lösung dieses Problems erscheinen mir deshalb unumgänglich."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

1. In der Begründung zum Bebauungsplan sind nicht die Gebäude an der Heinrich-Beilken-Straße als ungenutzt und demzufolge verfallen bezeichnet, sondern wörtlich die Gebäude „an der Ecke Höljesweg und Heinrich-Beilken-Straße". Sie wurden im Bebauungsplan als zu beseitigende Anlagen gekennzeichnet.

2. Von der Gliederung der Baumasse durch Festsetzungen der Geschoßzahlen, der First- und der Traufhöhe bleiben die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Anlagen unberührt.

   Diese Festsetzungen dienen der Erhaltung der charakteristischen Einzelhausstruktur.

   Unter Berücksichtigung der Hangsituation wurde im Eckbereich Reeder-Bischoff-Straße/Fährzubringer die Baumasse gegliedert durch unterschiedliche Festsetzung der Geschoßzahlen.

   Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wurde in Anlehnung an den geltenden Bebauungsplan 310 getroffen. Einer höher als dreigeschossigen Bebauung kann mit Rücksicht auf die Sichtbeziehungen in den Obergeschossen nicht entsprochen werden.

   Die zur Heinrich-Beilken-Straße gelegenen Grundstücksteile wurden in ihrer Ausnutzung abgestuft und ergeben im Gesamtzusammenhang einen Blockbereich, der nach Süden geöffnet ist.

   Die ausgewiesene Nutzung der rückwärtigen Grundstücksteile orientiert sich an der Baumasse dieses Blockes. Eine höhere Ausnutzung ist städtebaulich nicht zu vertreten. Wir weisen auf die Möglichkeit hin, den Hof unter Geländeoberfläche zu bebauen. Punkt 13 der textlichen Festsetzungen dient der Sicherung der Wohnnutzung in den oberen Geschossen. Diese Festsetzungen zielen auf die Belebung des Kerngebietes entsprechend den Sanierungszielen ab.

3. Die Vor- und Rücksprünge der straßenbegleitenden Bebauung werden im Bebauungsplan festgeschrieben, um den räumlichen Charakter des Straßenzuges zu erhalten.

4. Das Grundstück Reeder-Bischoff-Straße 33 ist mit Ausnahme des Rücksprunges an der Straßenfront voll überbaubar. Erforderliche Stellplätze sind auf den eigenen Grundstücken zu schaffen. Der Bebauungsplan weist keine gemeinschaftlich zu nutzende Hoffläche aus, sondern mehrere durch Grundstücksgrenzen getrennte Höfe, die zur Andienung der einzelnen Grundstücke dienen.

   In die Begründung zum Bebauungsplan wurde die Überschreitung der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 9 für die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 29-33 zusätzlich aufgenommen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern und die Begründung entsprechend Punkt 4 zu ergänzen.

2. Handelskammer Bremen:

„Anläßlich der öffentlichen Auslegung des obengenannten Bebauungsplanes verweisen wir vollinhaltlich auf unsere in Fotokopie beigefügten Stellungnahmen vom 6. Januar 1977 und 4. April 1977, die wir anläßlich der Anhörung der Träger öffentlicher Belange vorgetragen haben" (vgl. hierzu S. 2 und anschließendes Schreiben).

Handelskammer Bremen

2800 Bremen 1, den 4. April 1977
II/1883 St/Ba

Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau m. b. H.
Postfach 10 69 60

2800 Bremen 1

Betr.: Bebauungsplan 1553 — Reeder-Bischoff-Straße

Bezug: Ihr Schreiben vom 18. März 1977 — II St/Sch

Sehr geehrte Herren,

in der vorbezeichneten Angelegenheit beziehen wir uns auf das heute mit Ihrem sehr geehrten Herrn Stridde geführte Telefonat und teilen Ihnen mit, daß auch nach erneuter Ortsbesichtigung durch uns unsere mit Schreiben vom 6. Januar 1977 vorgetragenen Anregungen in vollem Umfange aufrechtzuerhalten sind. Wir regen an, daß auch Sie nochmals mit Herrn Menzel senr., Inhaber der Firma Sporthaus Baden, ein Gespräch führen, da der jetzt vorgelegte Sanierungs-Bebauungsplan-Entwurf nicht in allen Punkten im Einklang mit den Plänen dieser Firma steht.

Wir wären Ihnen sehr zu Dank verbunden, wenn Sie uns über den weiteren Gang der Angelegenheit auf dem laufenden halten würden.

Mit freundlichen Grüßen
Handelskammer Bremen
i. A. gez. Steinforth

3. Die Bedenken und Anregungen der Handelskammer decken sich mit denen des Sporthauses Baden, Inhaber Herr Ernst Menzel, Reeder-Bischoff-Straße 33-35, 2820 Bremen 70:

„Hiermit erhebe ich Einspruch gegen den Bebauungsplan Nr. 1553 zwecks Genehmigung einer späteren Überbauung des obigen Grundstücks."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab: Die vollständige Überbauung des Grundstücks Reeder-Bischoff-Straße 35 ist städtebaulich nicht zu vertreten, da hierdurch der Zusammenhang einer Blockbebauung gestört würde. Im weiteren wird auf die Entgegnung zur Stellungnahme von Frau Thielen, der Eigentümerin des Grundstücks Reeder-Bischoff-Straße 33, hingewiesen und auf die Stellungnahme zum Schreiben der Handelskammer (S. 2).

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

4. Herr Michael Rabe, Reeder-Bischoff-Straße 44, 2820 Bremen 70:

„Gegen den oben angeführten Bebauungsplan 1553 erhebe ich folgende Einwendungen.

Die Häuser Reeder-Bischoff-Straße 23, 25, 27 müssen m. E. unbedingt erhalten werden und baulich attraktiv wieder hergestellt werden. Diese Gebäude sind sowohl von ihrer Größe, Gestaltung als auch ihrer baulichen Form erhaltenswert, da sie für diese Straße typische Bauformen darstellen. Die Reeder-Bischoff-Straße kann — nach Abstellen der sowohl von einigen Grundeigentümern als auch besonders vom Bauamt Bremen-Nord verschuldeten Vernachlässigung — durch historische Wiederherstellung und Einrichtung als Fußgängerzone die Stellung erreichen, wie sie z. B. die Sögestraße im Zentrum Bremen hat. Die Gerhard-Rohlfs-Straße ist mit ihren teilweise geschmacklosen Neubauten der ebenso unattraktiven Obernstraße, die einen Hauch von Zugigkeit und Kälte ausstrahlt, vergleichbar. Die Sögestraße ist dagegen durch sorgfältige Bewahrung alter Bauformen — abgesehen von einem entsetzlichen Schuhgeschäft — attraktiv gestaltet worden. Genau vergleichbar ist aber die Lage im Gebiet des Bebauungsplans 1553: Die Reeder-Bischoff-Straße ist die eigentlich wesentlich attraktivere Lage. Diese kann wegen des sowieso erforderlich werdenden Neubaus bereits abgerissener Häuser aber nur weitmöglichst bewahrt werden, indem kein Haus mehr abgerissen wird und sämtliche dort vorhandene Häuser erhalten bleiben und wiederhergestellt werden. Gegen den Abbruch der Häuser am Höljesweg bestehen dagegen wegen ihrer baulichen Häßlichkeit und Unoriginalität keine Bedenken.

Bedenken, und zwar noch erheblichere als die vorgenannten, bestehen dagegen gegen die Festsetzung höherer Geschoßzahlen als bisher und gegen die Festsetzung von Überschreitungen der Höchstwerte. Vegesack lebt von seiner natürlichen Hanglage mit Blick auf die Weser, was in Bremen nahezu einmalig ist. Insofern ist es etwa mit Blankenese in Hamburg vergleichbar. Die vorhandene Bebauung ist größtenteils dreigeschossig, jedenfalls aber nicht höher. Ein attraktiver Blick auf die Weser und damit ein attraktiver Wohnwert der Gebäude kann aber nur erhalten werden, wenn sich auch **sämtliche** Gebäude ohne jede Ausnahme in der Höhe den vorhandenen Gebäuden anpassen. Dies bedeutet aber, daß Dreigeschossigkeit plus ausgebauter Dachgeschossigkeit die oberste Grenze bilden muß. Vier Geschosse sind entschieden abzulehnen. Eine solche Geschoßzahl entspricht auch nicht dem Charakter der Stadt und insbesondere nicht dem der Reeder-Bischoff-Straße mit ihrer geringen Breite. Vielmehr muß bei der Neubebauung darauf geachtet werden, daß durch Versetzen der Häuser und terrassenartige Abstufung ein möglichst guter Weserblick erreicht wird.

Zur Verwirklichung der vorgesehenen Bebauung der Grundstücke Höljesweg 5, 6 und 6 a ist die Überschreitung der Höchstwerte aus den einschlägigen Vorschriften nicht notwendig. Die Bebauung kann auch unter Einhaltung der Höchstwerte eingehalten werden. M. E. gibt es keinen Grund — und der Bebauungsplan führt auch keinen Grund an —, einzelne Grundeigentümer aus reinen wirtschaftlichen Interessen von der Einhaltung der Höchstwerte zu befreien.

Die Wirtschaftlichkeit von Neubauten oder Überschreitung von Höchstwerten ist deshalb auch nur bei kurzfristiger Prognose gegeben. Langfristig wird Vegesack eine attraktive Wohnlage und damit eine attraktive Einkaufsstadt nur durch Einhaltung kleinflächiger und sich in den Höchstwerten haltender Bebauung.

Der vorliegende Bebauungsplan dient in den angegriffenen Punkten jedoch gerade nicht diesem Ziel."

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Erhaltenswerte Gebäude wurden als solche kenntlich gemacht. Die durch den Fährzubringer veränderten Grundstückszuschnitte im Eingangsbereich der Reeder-Bischoff-Straße erfordern eine grundstücksübergreifende Eckbebauung, um eine sinnvolle Grundstücksausnutzung zu gewährleisten. Die Einbeziehung maßstabgebender Gebäudesubstanz in eine Eckbebauung bleibt der Hochbauplanung vorbehalten. Die in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegte und beabsichtigte Überschreitung der Höchstwerte aus der BauNVO bezieht sich auf die Möglichkeit der zusammenhängenden Überbauung der Eckbereiche. Für den Planbereich sind drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

5. Herr Günther Schiphorst, Gerhard-Rohlfs-Straße 65, 2820 Bremen 70:

„Zur Planauslegung des Sanierungsbebauungsplanes 1553 möchte ich Ihnen nachfolgend Anregungen geben und Bedenken zum Planungsinhalt äußern.

Ich beantrage für den Planungsbereich der Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße Nr. 27-43 alle die Festsetzungen oder die Teile von Festsetzungen des Bebauungsplanes zu ändern, welche entweder auf Grund von Sanierungsmaßnahmen in zügiger Erfüllung von Sanierungszielen im Sanierungszeitraum oder auf Grund von Bestimmungen des im Sanierungsgebiet geltenden Städtebauförderungsgesetzes (z. B. § 50) per Gebot gegen die jeweiligen Eigentümer durchgesetzt werden können, sollen oder müssen.

Die Änderung des Bebauungsplanes sollte mit dem Ziel und in der Weise erfolgen, daß aus dem Planungsinhalt während und bei Abschluß der Sanierung keine gesetzliche Handhabe und keine Notwendigkeit für die Anwendung von Geboten besteht.

Um den Beratungsstellen und Gremien, welche über meinen Antrag zu befinden haben, eine Beurteilungsgrundlage zu geben, bitte ich die zuständige Baubehörde, die Teile des Planungsinhaltes, für welche meine Anregung zur Änderung des Planinhaltes zutreffen, festzustellen und der Eingabe anzufügen.

Meine Bedenken gegen den jetzigen Planungsinhalt und die Begründung für meinen Antrag ergibt sich aus dem Schriftwechsel zu diesem Thema zwischen dem Bauamt Bremen-Nord und mir, den Sie in Fotokopie in der Anlage als Bestandteil meines Antrages beigefügt erhalten."

Anlage: Schriftwechsel zwischen Herrn Günther Schiphorst
und dem Bauamt Bremen-Nord
betreffs Bebauungsplan 1553:
S. 7—10

Günther Schiphorst

2820 Bremen-Vegesack, Gerhard-Rohlfs-Straße 65
16. Juli 1977

EINSCHREIBEN!

An das Bauamt Bremen-Nord, Johann-Lange-Straße, 2820 Bremen 70

Betrifft: Bebauungsplan 1553

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der Bebauungsplan 1553 mit Begründung liegt zur Zeit in Ihren Amtsräumen aus, um Bedenken und Anregungen hierzu entgegenzunehmen.

Wer jedoch Anregungen und Bedenken zu Planungen geben will, muß einmal wissen, welches die Ziele der Planung sind, und zum anderen die Auswirkungen der Planung kennen. So sind nach der Novellierung des Bundesbaugesetzes beide Gesichtspunkte schon in einem frühen und noch unverbindlichem Planungsstadium den Betroffenen bekanntzugeben und mit diesen zu diskutieren.

Bei der jetzt zur öffentlichen Auslegung kommenden Fassung des Bebauungsplans 1553 handelt es sich praktisch um die Endfassung, denn nur ganz wenige Bebauungspläne werden durch Ergebnisse der öffentlichen Auslegung noch verändert, d. h. während nach § 2a des BBG nur die voraussichtlichen Auswirkungen der zukünftigen Planung bekannt sein können und diskutiert werden, ist es in diesem Stadium möglich, die Auswirkungen des Bebauungsplans 1553 konkret zu beschreiben. Dies ist auch nötig, denn die Planung kann nicht isoliert von seinen Auswirkungen gesehen werden.

Während einerseits die Ziele der Planung und die Auswirkung für den Bauinteressenten durch die jeweiligen Festsetzungen im Plan sichtbar gemacht werden, kann es andererseits nach dem neuen BBG darüber hinaus für einzelne Betroffene zu weitergehenden Auswirkungen kommen. Nämlich durch die Absicht der Planenden, bestimmte Festsetzungen nicht nur auszuweisen, sondern durchzuführen (u. U. mit Gebot).

Im vorliegenden Fall werden diese Möglichkeiten jedoch umso zwingender, da es sich hier um einen Sanierungsbebauungsplan handelt, der nach Absicht des Gesetzgebers auf Vollzug angelegt ist und zwecks Erfüllung von Sanierungszielen aufgestellt wurde. Das in Sanierungsgebieten geltende StBFG geht davon aus, daß nur die Erfüllung der Planfestsetzungen die Grundvoraussetzung für die Entlassung aus dem Sanierungsgebiet darstellt.

Bevor der Bebauungsplan 1553 Rechtskraft erlangt, ist es daher erforderlich und geboten, die tatsächlichen Auswirkungen amtlicherseits bekanntzugeben.

Um von meinem Recht, Anregungen und Bedenken zum ausgelegten Bebauungsplan 1553 uneingeschränkt Gebrauch machen zu können, ersuche ich daher die Baubehörde, mir amtsverbindliche schriftliche Auskunft darüber zu erteilen, ob und in welchem Umfang für die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 27-43 im Planbereich 1553 Vollzugsmaßnahmen für Planfestsetzungen vorgesehen sind, d. h. welche Auswirkungen der vorgesehene Bebauungsplan 1553 haben wird,

1. auf Grund der jetzt erkennbar vorgesehenen Anwendung des Bundesbaugesetzes;
2. in Erfüllung der Gesetzesbestimmungen zur Entlassung aus Sanierungsgebieten; (StBFG § 50).

Damit eine fristgerechte Eingabe von Anregungen und Bedenken bis zum 11. August 1977 an das Bauamt Bremen-Nord möglich ist, bitte ich um rechtzeitigen Bescheid.

Dieses Schreiben, als auch Ihre Antwort hierauf, bitte ich als zum Auslegungsverfahren gehörend zu werten und zu behandeln.

Hochachtungsvoll

gez. Schiphorst

D/Beirat der Betroffenen

Herrn Günther Schiphorst
Gerhard-Rohlfs-Straße 65, 2820 Bremen 70

20. Juli 1977
7598
— 23 — Br./We.

Betr.: Ihr Schreiben vom 16. Juli 1977
zum Bebauungsplanentwurf 1553

Sehr geehrter Herr Schiphorst!

Ihr Schreiben haben wir zur Kenntnis genommen. Es ist uns leider unmöglich, zu den von Ihnen gestellten Fragen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 1553 entsprechende Antworten zu geben.

Bebauungspläne haben die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Bundesbaugesetzes vorzubereiten und zu leiten. Dabei ist zu unterscheiden zwischen der Aufstellung des Bebauungsplanes und der Durchführung seines Inhaltes. Die Aufstellung schafft allein eine Rechtsgrundlage, während die Durchführung von den jeweiligen Verhältnissen während der Rechtskraft des Planes abhängt.

Dies gilt in gleicher Weise für Bebauungspläne in Sanierungsgebieten, für die bezüglich des Planinhaltes lediglich Sonderbestimmungen zur Nutzung (§ 10 Absatz 4 StBauFG) getroffen werden können — das ist im Bebauungsplanentwurf 1553 nicht der Fall —. Für die Dauer der Sanierungssatzung gelten darüber hinaus bestimmte Kenntlichmachungen, die auch der Plan 1553 enthält.

Ob und wieweit die Ziele des Bebauungsplanes durch Anwendung von Geboten durchgesetzt werden müssen, kann bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht bestimmt werden. Dies kann jeweils nur zu dem Zeitpunkt beurteilt werden, zu dem sich die Notwendigkeit der Anwendung ergibt.

Wenn Sie Informationen darüber wünschen, welche Vorstellungen zur Zeit beim Sanierungsträger hinsichtlich der Durchführung des Bebauungsplanes bestehen, um das Sanierungsziel zu erreichen, bitten wir, die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH zu befragen.

Wir bitten Sie zu beachten, daß Anregungen und Bedenken zum Bebauungsplanentwurf nur in die Abwägung einbezogen werden können, soweit sie sich auf den dargestellten Inhalt beziehen.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Killing
Ltd. Baudirektor

Durchschrift: an Bremische Gesellschaft
— Herrn Wetjen —
gemäß Absprache.

Günther Schiphorst

2820 Bremen-Vegesack, Gerhard-Rohlfs-Straße 65
24. Juli 1977

EINSCHREIBEN!

An das Bauamt Bremen-Nord, Johann-Lange-Straße, 2820 Bremen 70

Betrifft: Bebauungsplan 1553

Sehr geehrte Damen und Herren!

Den Eingang Ihres Schreibens vom 20. Juli 1977 bestätige ich hiermit und bedanke mich für die prompte Bearbeitung meiner Eingabe vom 16. Juli 1977.

Aus Ihrer Antwort entnehme ich, daß selbst zum Zeitpunkt der Auslegung des Bebauungsplanes 1553 die Baubehörde über die beabsichtigten Vollzugsmaßnahmen für Planfestsetzungen nicht einmal für den Sanierungszeitraum Kenntnis hat und den betroffenen Bürgern keine verbindliche Auskunft geben kann. Das Angebot, ersatzweise entsprechende Informationen darüber von der Bremischen Gesellschaft einzuholen, kann ich nur dann akzeptieren, wenn Sie mir zuvor eine verbindliche Erklärung darüber abgeben, daß die Auskünfte des Sanierungsträgers im Auftrage der Stadtgemeinde erfolgen und für die Behörde unwiderruflich verbindlichen Charakter tragen.

In der jahrelangen Diskussion um die Sanierung Vegesacks bildete die Thematik der in meinem Schreiben gestellten Fragen von Anfang an einen der umstrittenen zentralen Punkte. Immer wieder wurden Auskünfte hierzu unter Hinweis auf die Unverbindlichkeit der Vorplanung von allen amtlich und politisch an der Planung Beteiligten abgelehnt.

Auf Grund des vorliegenden Antwortschreibens muß festgestellt werden, daß die an die zuständige Baubehörde gerichteten Fragen auch zum jetzigen Zeitpunkt nicht beantwortet werden können.

Daraus läßt sich ableiten, daß die Behörde sich mit dem Bebauungsplan als Rechtsgrundlage, eine Pauschalermächtigung geben lassen will, je nach Ermessen Vollzugsmaßnahmen in die Wege leiten zu können. Dieses, ohne heute bereit und in der Lage zu sein, auch nur darüber Auskunft zu geben, welchen Umfang und welcher Art diese Vollzugsmaßnahmen für die angesprochenen Grundstücke auf Grund der jetzt geplanten Festsetzungen sein werden oder sein können.

Meiner Ansicht nach ist diese Tatsache nicht nur kaum zu glauben und für viele betroffene Grundeigentümer sicher ungeheuerlich, sondern sie verstößt auch gegen Buchstaben und Geist der geltenden Gesetze. Dieser Eindruck verstärkt sich, wenn gleichzeitig die Behörde vom Bürger erwartet, ohne über die Auswirkungen des dargestellten Planinhaltes verbindlich in Kenntnis gesetzt zu sein, Anregungen zu eben diesem Planungsinhalt zu geben und Bedenken zu äußern.

Ich möchte Ihnen daher nochmals die Gelegenheit geben, Wege zu suchen oder suchen zu lassen, die den Bürgern und auch deren Vertretern Klarheit und Sicherheit verschaffen. Das scheint auch im Interesse der Rechtssicherheit dieses und der noch folgenden Bebauungspläne geboten zu sein.

Auch dieses Schreiben und dessen Antwort, die ich noch rechtzeitig vor Ablauf der Eingabenfrist erwarte, bitte ich als zum Auslegungsverfahren über Planungsinhalte zu werten und zu behandeln.

Hochachtungsvoll
gez. Schiphorst
D/Beirat der Betroffenen

Herrn Günther Schiphorst,
Gerhard-Rohlfs-Straße 65, 2820 Bremen 70

1. August 1977
7598
— 23 — Br./We.

Betr.: Ihr Schreiben vom 24. Juli 1977
zum Bebauungsplanentwurf 1553

Sehr geehrter Herr Schiphorst!

Ihr Schreiben vom 24. Juli 1977 möchten wir wie folgt beantworten.

Wie wir bereits deutlich gemacht haben, hängt die Durchführung von Festsetzungen eines Bebauungsplanes (z. B. durch Gebote nach dem BBauG) von den jeweiligen Verhältnissen und Bedingungen ab, die sich zu dem Zeitpunkt vorfinden, zu dem entsprechende Maßnahmen erforderlich erscheinen. Würde bei Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindlich festgelegt, welche Festsetzungen gegebenenfalls wann zu verwirklichen sind, würden Verpflichtungen und Abhängigkeiten geschaffen, die nicht nur nach dem BBauG nicht Inhalt des Bebauungsplanes sein dürfen, sondern auch sonst nicht zweckmäßig und vertretbar sein würden. Denn damit würde eine beabsichtigte Entwicklung festgeschrieben, die dadurch zum Selbstzweck würde und nicht Mittel zur Erreichung von Zielen.

Es ist immerhin nicht undenkbar sondern in Einzelfällen auch wahrscheinlich, daß sich nicht nur die Ziele der Entwicklung im einzelnen ändern, ohne daß dies den Bebauungsplan grundsätzlich infrage stellen muß, sondern daß sich auch andere Mittel als tauglicher erweisen oder sich Maßnahmen überhaupt erübrigen, um Ziele zu erreichen. Deshalb unterscheidet das BBauG streng zwischen der Bauleitplanung als Rechtssetzung und den Maßnahmen zu deren Durchführung, die anderen Kriterien unterliegen.

Die Sanierung insgesamt ist eine Strategie zur Erreichung von Zielen, die einerseits der Rechtssetzung durch Bebauungsplan bedarf und sich andererseits der jeweils notwendigen Durchführungsmaßnahmen bedient. Ihnen wird bekannt sein, wie sehr sich in den letzten Jahren bei verschiedenen Sanierungsvorhaben nicht nur die Ziele, sondern auch Art und Umfang der Maßnahme geändert haben.

Deshalb kann weder der Sanierungsträger noch die Stadtgemeinde längerfristige mit dem Bebauungsplan gekoppelte verbindliche Erklärungen zu geplanten Maßnahmen abgeben, soweit sie nicht in die Form eines Ortsgesetzes eingehen und dem Bebauungsplan entnommen werden können, wie z. B. die zwingende Festsetzung einer Baulinie oder Geschoßzahl.

Jeder Bebauungsplan, auch außerhalb des Sanierungsgebietes, ermächtigt die Gemeinde, je nach Ermessen und Erfordernis Vollzugsmaßnahmen in die Wege zu leiten. Das Bundesbaugesetz enthält jedoch ausdrücklich entsprechende Vorschriften, die dem Ermessen die gebotenen Grenzen setzen bzw. für den Bürger den notwendigen Rechtsschutz gewährleisten. Deshalb ist für uns nicht erkennbar, daß unsere Ansicht „gegen Buchstaben und Geist der geltenden Gesetze" verstößt.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Killing
Ltd. Baudirektor

D/Bremische Ges. m. d. Bitte um Kenntnis

Die Deputation für Bau und Raumordnung gibt hierzu folgende Stellungnahme ab:

Im Rahmen der Abwägung der privaten und öffentlichen Belange können nur Anregungen und Bedenken in die Abwägung einbezogen werden, soweit sie sich auf den **dargestellten** Inhalt beziehen.

Die vorliegenden Anregungen und Bedenken beziehen sich nicht auf den dargestellten Planinhalt, sondern auf die Durchführung von Festsetzungen für die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße Nr. 27-43.

Der Planinhalt für sich stellt die Rechtsgrundlage für bauliche und sonstige Nutzungen der Grundstücke dar, während die Durchführung von den jeweiligen Verhältnissen während der Rechtskraft des Planes abhängt. Ob und wieweit die Ziele des Bebauungsplanes durch Anwendung von Geboten durchgesetzt werden

müssen, kann bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes nicht bestimmt werden. Dies kann jeweils nur zu dem Zeitpunkt beurteilt werden, zu dem sich die Notwendigkeit der Anwendung ergibt. Würde bei Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindlich festgelegt, welche Festsetzungen gegebenenfalls zu verwirklichen sind, würden Verpflichtungen und Abhängigkeiten geschaffen, die nicht nur nach dem BBauG nicht Inhalt des Bebauungsplanes sein dürfen, sondern auch sonst nicht zweckmäßig und vertretbar sein würden. Denn damit würde eine beabsichtigte Entwicklung festgeschrieben, die dadurch zum Selbstzweck würde und nicht Mittel zur Erreichung von Zielen.

Es ist immerhin nicht undenkbar, sondern in Einzelfällen auch wahrscheinlich, daß sich nicht nur die Ziele der Entwicklung im einzelnen ändern, ohne daß dies den Bebauungsplan grundsätzlich in Frage stellen muß, sondern daß sich auch andere Mittel als tauglicher erweisen oder sich Maßnahmen überhaupt erübrigen, um Ziele zu erreichen. Deshalb unterscheidet das BBauG streng zwischen der Bauleitplanung als Rechtssetzung und den Maßnahmen zu deren Durchführung, die anderen Kriterien unterliegen.

Deshalb kann die Stadtgemeinde keine längerfristigen mit dem Bebauungsplan gekoppelten verbindlichen Erklärungen zu geplanten Maßnahmen abgeben, soweit sie nicht in die Form eines Ortsgesetzes eingehen und dem Bebauungsplan entnommen werden können, wie z. B. die zwingende Festsetzung einer Baulinie oder Geschoßzahl.

Jeder Bebauungsplan, auch außerhalb des Sanierungsgebietes, ermächtigt die Gemeinde, je nach Ermessen und Erfordernis Vollzugsmaßnahmen in die Wege zu leiten. Das Bundesbaugesetz enthält jedoch ausdrücklich entsprechende Vorschriften, die dem Ermessen die gebotenen Grenzen bzw. für den Bürger den notwendigen Rechtsschutz gewährleisten.

Die Deputation für Bau und Raumordnung empfiehlt, den Bebauungsplan nicht zu ändern.

Der Beirat der Betroffenen hat in seiner Sitzung am 12. Oktober 1977 der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen in den Fällen

1. Frau Thielen
2. Handelskammer/Sporthaus Baden
3. Herr Rabe

zugestimmt.

Zu den Bedenken von Herrn Schiphorst wird wegen der grundsätzlichen Bedeutung für alle Bebauungspläne zu **diesem** Verfahren kein Beschluß gefaßt.

Der Beirat beim Ortsamt Vegesack hat in seiner Sitzung am 11. Oktober 1977 der empfohlenen Behandlung der Bedenken und Anregungen zugestimmt.

Den von seiten der Bauverwaltung, Rechtsabteilung, geäußerten Änderungswünschen hinsichtlich der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wurde entsprochen. Die Änderungen umfassen die nach Bundesbaugesetz vorgesehenen Anforderungen zu den gestalterischen Festsetzungen.

Die Deputation für Bau und Raumordnung bittet den Senat und die Stadtbürgerschaft, die Bedenken und Anregungen in der empfohlenen Art zu behandeln und den Bebauungsplan für ein Gebiet zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Heinrich-Beilken-Straße (Planstraße) und Fährzubringer in Bremen-Vegesack zu beschließen mit der Maßgabe, daß eine Entschädigung nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zu gewähren ist, sofern sich nach Festsetzung des Planes für einzelne Grundstücke Nutzungsbeschränkungen ergeben, die sich als Enteignung im Sinne des Artikels 14 Grundgesetz darstellen. Grundstücke, die infolge Festsetzung des Planes nicht mehr bebaut werden dürfen, obwohl dies früher der Fall war, sind auf Antrag der Eigentümer von der Stadtgemeinde Bremen nach den Grundsätzen des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zu übernehmen.

Jantzen
Vorsitzer

Meyer
Sprecher

Begründung zum Bebauungsplan 1553 für ein Gebiet zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Heinrich-Beilken-Straße (Planstraße) und Fährzubringer in Bremen-Vegesack

I. Vorbemerkung

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Vegesack und hat eine Größe von ca. 0,5 ha.

II. Gegenwärtiger Zustand

Die Bebauung an der Reeder-Bischoff-Straße besteht aus 1-2geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die Topographie und die Maßstäblichkeit des Raumes und seiner begrenzenden Bebauung machen ihn zu einem Straßenraum von geschichtlicher und städtebaulicher Bedeutung im Sinne des § 10 StBauFG.

Die Gebäude an der Ecke Höljesweg und Heinrich-Beilken-Straße sind seit langer Zeit ungenutzt und demzufolge verfallen.

III. Bisherige Festsetzungen

Im Flächennutzungsplan von 1967 sind die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücke als gemischte Bauflächen ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan 310 (Beschluß der Stadtbürgerschaft am 18. Februar 1971) ist für den jetzigen Geltungsbereich Kerngebiet mit zwingend 3geschossiger geschlossener Bebauung festgesetzt.

IV. Ziele und Zwecke der Planung

Das Planungsziel muß im Zusammenhang mit der Gesamtplanung für das Untere Vegesack gesehen werden, die in Form des Gestaltungsvorschlages 1550 vom 17. November 1975 vorliegt. In Übereinstimmung mit den im Abschlußbericht formulierten Sanierungszielen ist neben den verkehrlichen Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrssystems (Fährzubringer und Heinrich-Beilken-Straße) und der Schaffung attraktiver Fußgängerzonen die Neubebauung dieses Stadtteils von Vegesack vorrangiges Sanierungsziel. In dem o. g. Gestaltungsvorschlag sind die grundsätzlichen Vorstellungen zur Neubebauung enthalten:

— Erhaltung und Wiederherstellung der charakteristischen Struktur der Bebauung durch Blockbebauung mit Hofbildung im Inneren unter Ausnutzung der Hangsituation

— Anpassung an vorhandene Geschossigkeit durch max. 3½ bis 4geschossige Neubebauung mit ablesbarer Einzelhausstruktur unter besonderer Berücksichtigung der denkmalsgeschützten Bereiche

— Entwicklung von Hausformen, die in ihrer Gesamtgestaltung auf die Typik der bestehenden Bebauung eingehen

— Differenzierung in der Fassaden- und Dachgestaltung bei Angleichung an Maßstab, Gliederung und Material.

Basierend auf dem Gestaltungsvorschlag, den Bebauungsplänen 1551 und 1552 ist für diesen Teilbereich der Gesamtplanung die Sicherung der städtebaulichen Ordnung der bebauten Flächen an der Reeder-Bischoff-Straße sowie der zu bebauenden Grundstücke entsprechend der neuen Straßenführung (Heinrich-Beilken-Straße — Fährzubringer) zu bebauenden Grundstücke beabsichtigt.

Daher ist es erforderlich, einen neuen Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG und des § 10 StBauFG aufzustellen.

Der Bebauungsplanentwurf bildet die Grundlage für folgende Maßnahmen:

1. Neubebauung und Modernisierung

Neubebauungen sind auf den Grundstücken Höljesweg 5, 6 und 6a sowie Reeder-Bischoff-Straße 23, 25 und 27 geplant. Während es sich bei den Grundstücken am Höljesweg 5, 6 und 6a um Ersatzneubau für die teilzerstörte Bausubstanz handelt, muß bei den genannten Grundstücken an der Reeder-Bischoff-Straße durch die Bauplanung geklärt werden, inwieweit die bestehenden Gebäude in die Neuplanung einbezogen werden können.

Mit den geplanten Neubauten werden Flächen für Handel, Gewerbe und Wohnen geschaffen.

Die restlichen bebauten Grundstücke erhalten Erweiterungsmöglichkeiten durch Ausweisung einer eingeschossigen Bauzone im Hof, die im Zusammenhang mit eventuellen Modernisierungen zu sehen sind.

Um die vorgesehene Bebauung der Eckgrundstücke Höljesweg 5, 6 und 6 a und Reeder-Bischoff-Straße 23, 25 und 27 verwirklichen zu können, sind die Höchstwerte aus der BauNVO, GRZ und GFZ überschritten worden. Ausgleich im Sinne des § 17 (8) BauNVO wird in Form von sorgfältig gestalteten öffentlichen (Fußgängerzonen) und privaten Freiflächen geschaffen.

2. Beseitigung baulicher Anlagen

Bauliche Mißstände im Sinne des § 39 e Abs. 2 BBauG und die vorgesehene Neuplanung zur Schaffung der städtebaulichen Ordnung machen die Beseitigung der Gebäude Höljesweg 5, 6 und 6 a erforderlich (§ 39 d Abs. 1 BBauG).

3. Maßnahmen zur Bodenordnung

Es ist zweckmäßig, den durch die Zufahrt zu den Flurstücken Nr. 110 a, b + c, 108, 111 und 112 abgetrennten Teil der Flurstücke Nr. 112 dem Grundstück 108 zuzuordnen, was notfalls durch Umlegung geschehen muß.

4. Ausbau von Straßen, Wegen und Plätzen

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegende Teil der Reeder-Bischoff-Straße wird als Fußgängerzone gestaltet und ist Bestandteil des Systems von Fußgängerzonen zwischen Sedanplatz und Weser.

Die Andienung der Grundstücke erfolgt von der Heinrich-Beilken-Straße bzw. im Falle der Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 23, 25, 27, 29 vom Fährzubringer.

Für diese Grundstücke — mit Ausnahme der Nr. 29 — sind eine gemeinsame Zufahrt, unterirdische Andienung und Tiefgaragen vorgesehen.

5. Beiblatt zur Begründung

Auf das anliegende Beiblatt wird verwiesen (Überschreitung der zulässigen Höchstwerte nach § 17 Abs. 8 BauNVO).

Beiblatt zur Begründung zum Bebauungsplan 1553 (Reeder-Bischoff-Straße)

Die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße Nr. 29-33 werden zusätzlich zu den Grundstücken Nr. 23-27 von den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung § 17 Abs. 1 Spalte 3-4 ausgenommen (vgl. § 17 Abs. 8 BauNVO).

Entsprechend dem Sanierungsziel soll die Nutzung der Grundstücke an der Reeder-Bischoff-Straße intensiviert werden. Ein Ausgleich wird im Sinne des § 17 Abs. 8 BauNVO in Form sorgfältig gestalteter öffentlicher (Fußgängerzonen) und privater Freiflächen geschaffen.

Die Möglichkeit der höheren Ausnutzung entspricht den Wünschen der Nutzungsberechtigten.

Öffentliche Belange stehen dem nicht entgegen.

Anlage 3

Stand: November 1977
Preisbasis

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stadt/Gemeinde/Ortsteil:
Bremen-Vegesack

Sanierungsgebiet:
Vegesack

Bebauungsplanbereich:
1553 Reeder-Bischoff-Straße

A. Kostenübersicht

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum 1977	1978	1979	1980
			in Tausend DM			
1. Weitere Vorbereitung, z. B.: Städtebauliche Gutachterverfahren und Wettbewerbe						
2. Grunderwerb durch Gemeinde bzw. Sanierungsträger						
2.1 Wert des Grund und Bodens	506	506				
2.2 Gebäudewert	66,5	66,5				
2.3 Erwerbskosten						
3. Wert der von der Gemeinde eingebrachten Grundstücke						
3.1 Wert des Grund und Bodens						
3.2 Gebäudewert						
3.3 Erwerbskosten						
Zwischensumme/Übertrag	572,5	572,5				

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum		
		1977	1978	1979	1980
		in Tausend DM			
Übertrag	572,5	572,5			
4. Ordnungsmaßnahmen					
4.1 Bodenordnung (soweit nicht unter 2. und 3.)					
4.2 Umzug von Bewohnern	2		2		
4.3 Verlagerung von Betrieben und öffentlichen Einrichtungen					
4.4 Entschädigung für die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen					
4.5 Beseitigung baulicher Anlagen	53		53		
4.6 Erschließung	250		250		
4.7 Sonstige Ordnungsmaßnahmen, z. B.:					
Erstattungsbeträge nach § 24 StBauFG					
Sonstige für die Durchführung von Baumaßnahmen erforderliche Maßnahmen					
Härteausgleich					
Sonstige Kosten, z. B.: Bewirtschaftungsverluste					
Zwischensumme/Übertrag	877,5	572,5	305		

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum		
		1977	1978	1979	1980
	in Tausend DM				
Übertrag	877,5	572,5	305		
5. Baumaßnahmen					
5.1 Neubau von Wohnungen im Sanierungsgebiet gemäß § 45 Abs. 2 StBauFG	300		300		
5.2 Bau von Ersatzwohnungen gemäß § 45 Abs. 3 StBauFG	300			300	
5.3 Modernisierung von Gebäuden nach § 43 Abs. 1 StBauFG					
5.4 Erhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudegruppen (Ensembles) von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung nach § 43 Abs. 3 StBauFG					
5.5 Sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen					
5.6 Instandsetzung von Gebäuden (Gemeinde)					
Zwischensumme/Übertrag	1 477,5	572,5	605	300	

Kostenarten	Voraussichtliche Gesamtkosten	Bereits entstandene und finanzierte Kosten	Voraussichtliche Kosten im Durchführungszeitraum		
		1977	1978	1979	1980
		in Tausend DM			
Übertrag	1 477,5	572,5	605	300	
6. Sonstige Sanierungsmaßnahmen					
6.1 Anderweitige Unterbringung eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)					
6.2 Wesentliche Änderung baulicher Anlagen eines von der Sanierung betroffenen Betriebes (§ 44 StBauFG)					
6.3 Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen anderer Aufgabenträger (§ 39 Abs. 4 StBauFG)					
Summe der Kosten	1 477,5	572,5	605	300	

B. Finanzierungsübersicht

Finanzierungsmittel	Vorgesehene Gesamtfinanzierung	Bereits eingesetzte Finanzierungsmittel	Vorgesehene Finanzierung im Durchführungszeitraum			
			1977	1978	1979	1980
		in Tausend DM				
1. Ausgleichsbeträge der Eigentümer (§ 41 Abs. 4 Satz 1 StBauFG)						
2. Ausgleichsbeträge der Veranlasser (§ 42 StBauFG)						
3. Erträge (Uberschüsse) aus der Bewirtschaftung von Grundstücken im Sanierungsgebiet sowie von Ersatzgrundstücken	ca. 380	(380)				380
4. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken im Sanierungsgebiet sowie von Ersatzgrundstücken						
5. Uberschüsse aus Umlegungen im Sanierungsgebiet						
6. Endgültige Ersetzung der Vor- und Zwischenfinanzierung von Maßnahmen durch den anderen Kostenträger entsprechend § 39 Abs. 4 StBauFG						
Zwischensumme 1—6	380					380
7. Sanierungsförderungsmittel						
7.1 Gemeinde (Komplementärmittel)	984,9	128,3	403,3	200		
7.2 Finanzhilfen nach § 72 StBauFG	492,6	64,2	201,7	100		
7.3 Finanzhilfen nach § 73 StBauFG						
Zwischensumme 7	1 097,5	192,5	605	300		
8. Zuweisungen bzw. Zuschüsse von Dritten						
9. Sonstige Gemeindemittel						
Zwischensumme 8 und 9						
Summe der Finanzierungsmittel	1 477,5	192,5	605	300		380

Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H.

Bericht über die Erörterungen des Bebauungsplanentwurfs 1553 — Reeder-Bischoff-Straße — für ein Gebiet zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Heinrich-Beilken-Straße (Planstraße) und Fährzubringer in Bremen-Vegesack

April 1977

Inhalt

I. Einleitung — Auftrag

II. Erörterungen gemäß § 9 StBauFG — Planungsinhalte —

III. Anlagen

1. Gestaltungsvorschlag 1550 — Unteres Vegesack —
2. Bebauungsplan 1553

I. Einleitung — Auftrag

Die Bremische Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau m.b.H. legt mit diesem Bericht das Ergebnis der Erörterungen gemäß § 9 StBauFG zum Entwurf des Bebauungsplans 1553, Stand 23. November 1976, vor.

Die Erörterungen zum Inhalt der Planungen sowie über eventuelle nachteilige Auswirkungen sind in Einzelgesprächen mit den Grundstückseigentümern sowie den unmittelbar betroffenen Mietern bzw. Pächtern in deren Wohnungen bzw. Geschäftssitz geführt worden. Der Entwurf des Bebauungsplans ist am 21. März 1977 und am 25. März 1977 gemäß § 2 a BBauG in der Sanierungsberatungsstelle öffentlich dargelegt worden. Während dieser Zeit bestand für jedermann die Möglichkeit, über den Inhalt der Planung Auskünfte einzuholen sowie Bedenken und Anregungen mitzuteilen (Anhörung).

Mit dem hier vorgelegten Bericht sind die Erörterungen gemäß § 9 StBauFG für den Entwurf des Bebauungsplans 1553 (siehe Anlage 2) durchgeführt.

II. Erörterungen gemäß § 9 StBauFG — Planungsinhalte —

1. Der Abschlußbericht über die vorbereitende Untersuchung nach dem StBauFG in Bremen-Vegesack vom April 1975 weist für den Bereich Unteres Vegesack insgesamt eine Neuplanung aus.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 12. Juni 1975 einen Beschluß zur inhaltlichen Ergänzung zweier Planaufstellungsbeschlüsse (909 und 930) gefaßt, der das Gebiet des Unteren Vegesack, wie im dazugehörigen Übersichtsplan dargestellt, umschließt.

Der aufgrund des Planaufstellungsbeschlusses erarbeitete Gestaltungsvorschlag hat die Funktion eines Rahmenplans und sieht maximal eine 3 1/2- bis 4-geschossige kleinteilige Bauweise unter qualitativer Ausnutzung der Hanglage für die Wohnbebauung und die Schaffung attraktiver Freiräume nebst öffentlicher und privater Gemeinschaftsanlagen vor.

Dieses Rahmenkonzept wurde dem Beirat der Betroffenen und dem Beirat beim Ortsamt Vegesack in ihrer gemeinsamen Sitzung am 5. März 1975 vorgestellt und von ihnen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Als qualifizierter Sanierungs-Bebauungsplan ist dementsprechend als Teil des Rahmenplans der Bebauungsplan 1553 entwickelt worden.

Der Inhalt des Bebauungsplans wurde mit folgenden Schwerpunkten erörtert:

— An der Reeder-Bischoff-Straße ist eine geschlossene 3-geschossige Bebauung vorgesehen.

Der Hofbereich der Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 29 bis 39 ist teilweise 1-geschossig überbaubar.

Die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 27, 29, 31 und 33 sind im rückwärtigen Bereich am Fährzubringer bzw. der Heinrich-Beilken-Straße 2-geschossig geschlossen zu überbauen.

Die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 35, 37 und 39 erhalten an der Heinrich-Beilken-Straße eine Garagenzone.

Die Grundstücke Höljesweg 5/6 und 6 sind im wesentlichen zweigeschossig geschlossen zu überbauen. Der 2-geschossig überbaubaren Zone ist ein 1-geschossiger geschlossener Trakt vorgelagert. Das Grundstück Reeder-Bischoff-Straße 43 wird im Bereich Höljesweg noch von diesem Trakt berührt.

— Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegende Teil der Reeder-Bischoff-Straße soll zur Fußgängerzone ausgebaut werden.

Die Andienung der Grundstücke erfolgt alsdann vom Fährzubringer bzw. von der Heinrich-Beilken-Straße.

Die rückwärtige nicht überbaubare Fläche der Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 35, 37, 39, 41 und 43 sowie diejenige des Grundstücks Höljesweg 6 A kann zu einer gemeinsamen Blockbinnenerschließung ausgebaut werden.

— Die Grundstücke Höljesweg 5, 6 und 6 A sowie die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 23, 25 und 27 sind für eine Neubebauung vorgesehen. Der den Neubaumaßnahmen zuzuordnende ruhende Verkehr soll für die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 23, 25 und 27 in einer Tiefgarage untergebracht werden.

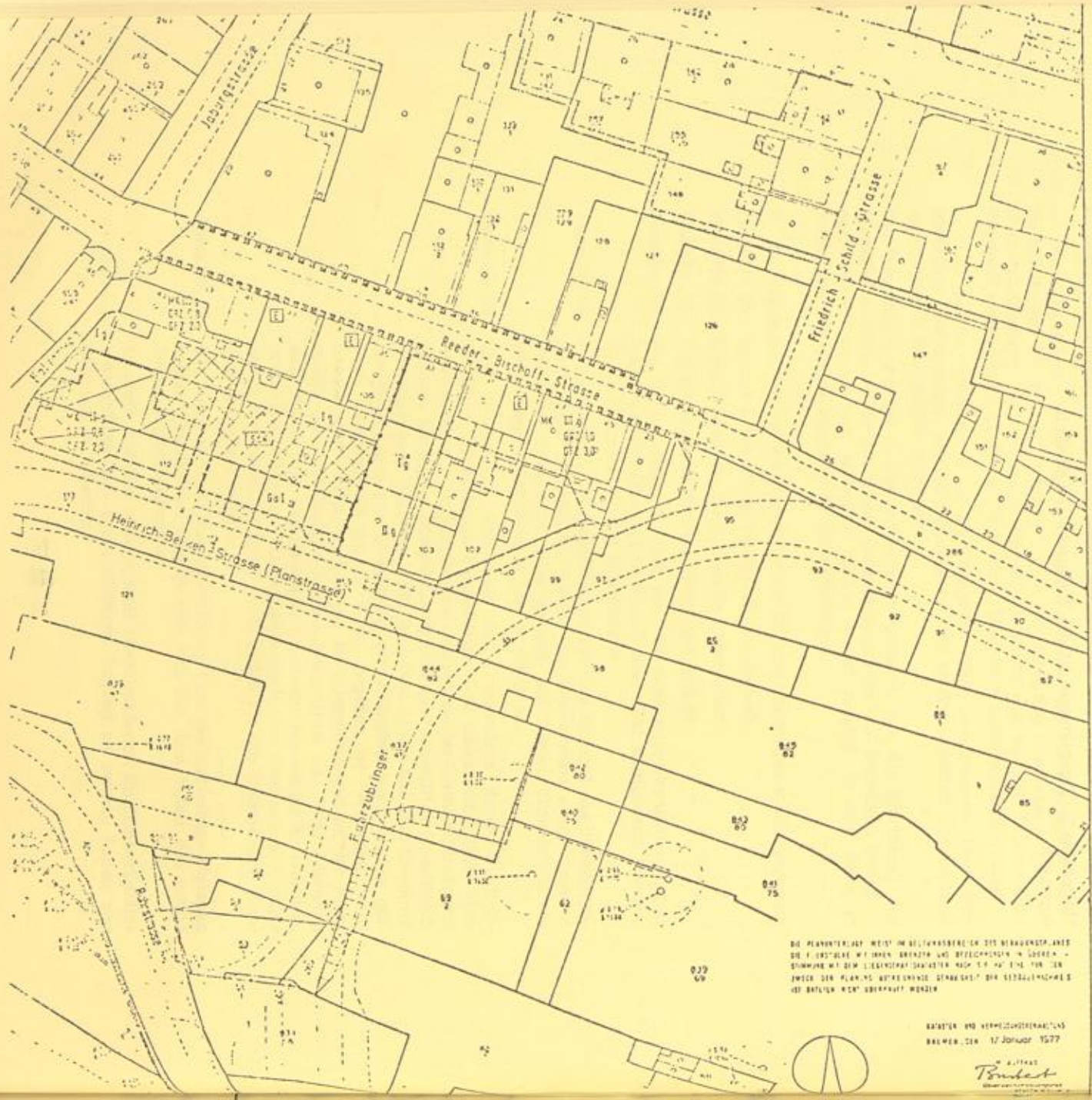
— Der gesamte Planbereich ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind ab dem zweiten Obergeschoß ausschließlich Wohnungen zulässig.

Die Betroffenen wurden darauf aufmerksam gemacht, daß die Erörterung des Planinhalts insbesondere den Zweck habe, Anregungen und Bedenken bezüglich des Entwurfs zu erfahren, um diese Punkte, soweit möglich, in dem weiteren Verfahren des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

2. Im folgenden werden die Ergebnisse der Einzelerörterungen wiedergegeben:

Haus Nr. 23	Eigentümerin ist die Bremische Gesellschaft.
Haus Nr. 25	Eigentümerin ist die Bremische Gesellschaft.
Haus Nr. 27	Eigentümerin ist die Bremische Gesellschaft.
Haus Nr. 29	Die Eigentümerin ist nach wie vor nicht mitwirkungsbereit. Der Inhalt des Bebauungsplans konnte hier nicht dargebracht werden, da sie sich hierfür nicht interessierte.
Haus Nr. 31	Der Eigentümer ist grundsätzlich mit dem Entwurf des Bebauungsplans einverstanden. Er begrüßt die differenziert ausgewiesenen Bauzonen. Langfristig wird geplant, auf diesem Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus neu zu errichten.
Haus Nr. 33	Die vorgesehene Bebauung des Grundstücks Reeder-Bischoff-Straße 33 erscheint den Eigentümern nicht ausreichend. Ihrer Meinung nach sollte das Grundstück von der Reeder-Bischoff-Straße her gesehen zur Hälfte dreigeschossig und das rückwärtige Grundstück zweigeschossig bebaubar sein. Sie gehen davon aus, daß hierdurch die Möglichkeit zur Gewinnung eines Großmieters, welcher ggf. zwei Vollgeschosse nutzen kann, gegeben ist. Weiterhin wird beanstandet, daß keine Be- und Entlademöglichkeit an der Planstraße (Heinrich-Beilken-Straße) vorgesehen ist. Ihrer Meinung nach müsse hier ein gesonderter Ladestreifen eingeplant werden. Weiterhin sollten auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Grenze des Bebauungsplans 1552) Parkstreifen für die anfahrenden Kunden eingeplant werden.
Haus Nr. 35	Die Vorstellungen des Eigentümers über die zukünftige Nutzung seines Grundstücks decken sich voll mit dem Inhalt des neuen Bebauungsplanentwurfs. Er plant, auf dem rückwärtigen Grundstücksteil Kundenparkplätze einzurichten und einen weiteren Zugang zu seinem Laden von hier aus zu schaffen.

Haus Nr. 37	Die Eigentümerin sieht sich gegenüber den Nachbargrundstücken in der Form benachteiligt, daß für das Grundstück Reeder-Bischoff-Straße 37 an der neuen Straßenführung Heinrich-Beilken-Straße nur eine Bauzone für Garagen mit einer davorliegenden Grünzone vorgesehen ist. Die Eckgrundstücke Reeder-Bischoff-Straße/Fährzubringer bzw. Höljesweg weisen dagegen eine zweigeschossige Bauzone mit dazwischenliegender eingeschossiger Bebauungsmöglichkeit auf. Die Eigentümerin wünscht auch für ihr Grundstück die Ausweisung einer zweigeschossigen Bauzone, wobei die erforderlichen Garagenplätze bzw. Einstellplätze im Kellergeschoß untergebracht werden sollten und diese über eine Durchfahrt vom Innenhof anfahrbar sein könnten. Die Eigentümerin möchte vermeiden, daß zu einem späteren Zeitpunkt eine so geringe Ausnutzungsmöglichkeit Nachteile für sie bringt.
Haus Nr. 39, 41 und 43 sowie Höljesweg 7 und 8	Der Eigentümer der Grundstücke ist im wesentlichen mit dem Inhalt des Bebauungsplanentwurfs einverstanden. Er bat jedoch darum, daß am Höljesweg die dreigeschossige Bauzone um ca. 4 m erweitert werden sollte, damit eine sinnvolle Nutzung bei einem späteren Umbau erfolgen kann.
Höljesweg 5, 6 und 6 A	Eigentümerin ist die Bremische Gesellschaft.



BEBAUUNGSPLAN

1553

-REEDER-BISCHOFF-STRASSE-

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN REEDER-BISCHOFF-STRASSE, HEINRICH-BEHRENS-STRASSE (PLANSTRASSE) UND FAHRLAND GEM. BREMEN VEGESACK

DER SENATOR FÜR DAS BAUWESEN
BREMEN, DEN

IN VERTRETUNG

SENATSBAURAT

BAUAMT BREMEN-NORD
BREMEN, DEN

DER AMTSLEITER

DIESER PLAN HAT IM BAUAMT BREMEN-NORD VOM BIS
GEMÄSS § 2 ABSATZ 6 BUNDESBAUGESETZ ÖFFENTLICH AUSGELEGEN
BAUAMT BREMEN-NORD
IM AUFTRAG

BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DER STADTBÜRGERSCHAFT AM

BESCHLOSSEN IN DER SITZUNG DES SENATS AM

BEKANNTMACHUNG GEMÄSS § 12 BUNDESBAUGESETZ IM AMTSBLATT DER FREIEN HANSESTADT BREMEN VOM SEITE

RECHTLICHE GRUNDLAGEN
BUNDESBAUGESETZ I.D.F.V. 23.6.1960 BZW. 16.8.1971
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG I.D.F.V. 26.11.1968
PLANZEICHENVERORDNUNG I.D.F.V. 19.1.1965
STÄDTEBAUFÖRDERUNGSGESETZ I.D.F.V. 27.7.1971

FÜR DEN ENTWURF
BREMISCHE GESELLSCHAFT FÜR STADTERNEUERUNG

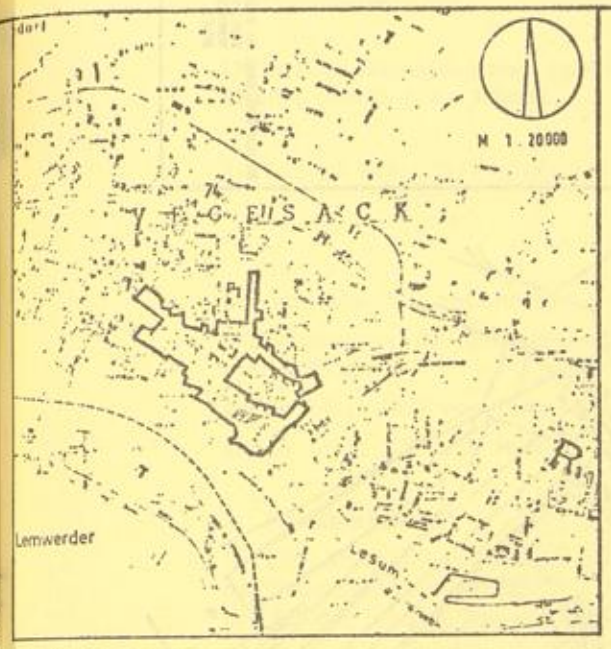
BAUAMT UND VERMESSUNGSAMT NORD
BREMEN, DEN 17. Januar 1977
Trubert

DIE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT IM SINNE DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG DEN DARSTELLUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

ÜBERSICHTSPLAN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Lilienthal
Lemwerder



ÜBERSICHTSPLAN

GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES (FÖRMLICHE FESTLEGUNG VOM 27.5.1975)

GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES

PLANZEICHENERKLÄRUNG

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MK KERNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE

GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g GESCHLOSSENE BAUWEISE

BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN — STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Ga1 GARAGEN, EINGESCHOSSIG

EIN- UND AUSFAHRTEN ZU GARAGEN UND STELLPLÄTZEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

BÄUME ZU PFLANZEN, B. NDESBAUGESETZ § 9, ABS 1, ZIFFER 25 (CORYLUS COLURNA)

MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER ANGRENZENDEN GRUNDSTÜCKE

HINWEISE

DIE SCHRAFFIERTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND NICHT ÜBERBAUBAR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ENTGEGENSTEHENDE ODER GLEICHLAUTENDE FRÜHER BESCHLOSSENE BEBAUUNGSPLÄNE INNERHALB DES GELTUNGS-BEREICHS TRETEN MIT DER BEKANNTMACHUNG DIESES PLANES GEMÄSS § 12 BUNDESBAUGESETZ AUSSER KRAFT.
2. IM BAULAND SIND DIE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN INNERHALB DER BAULINIEN UND BAUGRENZEN BZW. INNERHALB DER BEGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR GARAGEN ENTSPRECHEND DEM ANGEGEBENEN MASS UND DER ART DER BAU-LICHEN NUTZUNG UND DER VORGESCHRIEBENEN BAUWEISE ÜBERBAUBAR.
3. IN DEN NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN SIND BAULICHE ANLAGEN UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE ZU-LÄSSIG.
4. DIE NICHT BEBAUTEN TEILE DER GRUNDSTÜCKE EINSCHLIESSLICH DER FLÄCHEN ÜBER DEN BAULICHEN ANLAGEN UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE UND MEHR ALS ZUR HÄLFTE UNTER GELÄNDEOBERFLÄCHE LIEGENDE GARAGEN SIND ZU BEGRÜNEN UND ZU UNTERHALTEN. DIES GILT NICHT FÜR DIE FAHR- UND GEHWEGE.
5. TANKSTELLEN (§ 7, ABS. 3, 1 BAU NVO) UND BETRIEBE DES BEHERBERGUNGSGEWERBES (§ 7, ABS 5 BAU NVO) SIND UNZULÄSSIG.
6. DIE NEUBEBAUUNG MUSS SICH AN DER CHARAKTERISTISCHEN STRUKTUR DER ANGRENZENDEN STÄDTEBAULICHEN BE-REICHE ORIENTIEREN UND IN DEREN STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHE GESAMTERSCHEINUNG EINORDNEN. DIE WESENTLICHEN SICHTBEZIEHUNGEN, DIE SILHOUETTENWIRKUNG VON DER WESER UND DIE GELÄNDESITUATION SIND ZU BERÜCKSICHTIGEN.
7. DIE GESCHLOSSENE STRASSENRANDBEBAUUNG IST SO ZU GLIEDERN, DASS DER ORTSTYPISCHE EINZELHAUSCHARAKTER ABZULESEN IST.
8. DIE ELEMENTE DER FASSADENGESTALTUNG (ÖFFNUNGEN, LOGGIEN, PLASTISCHE KONSTRUKTIONSELEMENTE) SIND SO ZU GESTALTEN, DASS EINE VERTIKALE GLIEDERUNGSSTRUKTUR ENTSTEHT.
   FÜR DIE GLIEDERUNG DER ÖFFNUNGEN SIND VORWIEGEND STEHENDE FORMATE ZU VERWENDEN.
   DAS VERHÄLTNIS VON ÖFFNUNG ZU GESCHLOSSENER WANDFLÄCHE SOLL CA. 1:5 BETRAGEN.
9. DÄCHER BEI MEHRGESCHOSSIGER BEBAUUNG SIND ALS GENEIGTE DÄCHER AUSZUBILDEN. KÖNNEN JEDOCH MIT FLACH-DÄCHERN KOMBINIERT WERDEN, WENN DADURCH DER EINDRUCK EINER VORWIEGEND GENEIGTEN DACHFLÄCHE ER-HALTEN BLEIBT. VERSETZTE DACHFLÄCHEN INNERHALB EINER DACHZONE SOLLEN DEN GLEICHEN NEIGUNGS-WINKEL HABEN.
   DIE DACHZONE, BEZOGEN AUF DEN GESAMTKOMPLEX, IST DURCH HÖHENVERSPRÜNGE, DACHEINSCHNITTE ODER DACH-AUSBAUTEN ZU GLIEDERN. (TRAUFHÖHE HÖCHSTENS 8m, FIRSTHÖHE HÖCHSTENS 15m, BEZOGEN AUF STRASSEN-OBERKANTE).
10. BAUTEILE UND BAUMATERIALIEN, DIE GEEIGNET SIND, DIE EIGENART UND DIE WIRKUNG DES ORTSBILDES ZU BEEIN-TRÄCHTIGEN, INSBESONDERE BAUSTOFF-IMITATIONEN, SIND NICHT ZULÄSSIG.
11. WERBEANLAGEN SIND NUR IM BEREICH DES ERDGESCHOSSES ZULÄSSIG UND DER GESTALTUNG DER FASSADEN UNTER-ZUORDNEN.
12. IM KERNGEBIET SIND IM ERDGESCHOSS ENTLANG DER REEDER-BISCHOFF-STRASSE UND DES HÖLJESWEGS MIT AUS-NAHME DES BEHERBERGUNGSGEWERBES NUR DIE UNTER § 7 ABS. 2 NR. 2 GENANNTEN NUTZUNGSARTEN ZULÄSSIG (BAU NVO § 7 ABS. 4).
13. IM KERNGEBIET SIND AB 2 OBERGESCHOSS AUSSCHLIESSLICH WOHNUNGEN ZULÄSSIG (BAU NVO § 7 ABS 2 NR. 2 UND 7 UND ABS. 5)
14. FÜR DIE GRUNDSTÜCKE REEDER-BISCHOFF-STRASSE 29, 37 UND 39 KANN DIE GENEHMIGUNG FÜR DEN ABBRUCH, DEN UMBAU ODER DIE ÄNDERUNG DER BAULICHEN ANLAGEN AUS DEN IN § 39h ABSATZ 3 NR. 1 UND 2 GENANN-TEN GRÜNDEN VERSAGT WERDEN (§ 39h ABS. 1 BBAU G).

KENNTLICHMACHUNGEN

UMGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES NACH § 10 ABS. 1 STBAUFG

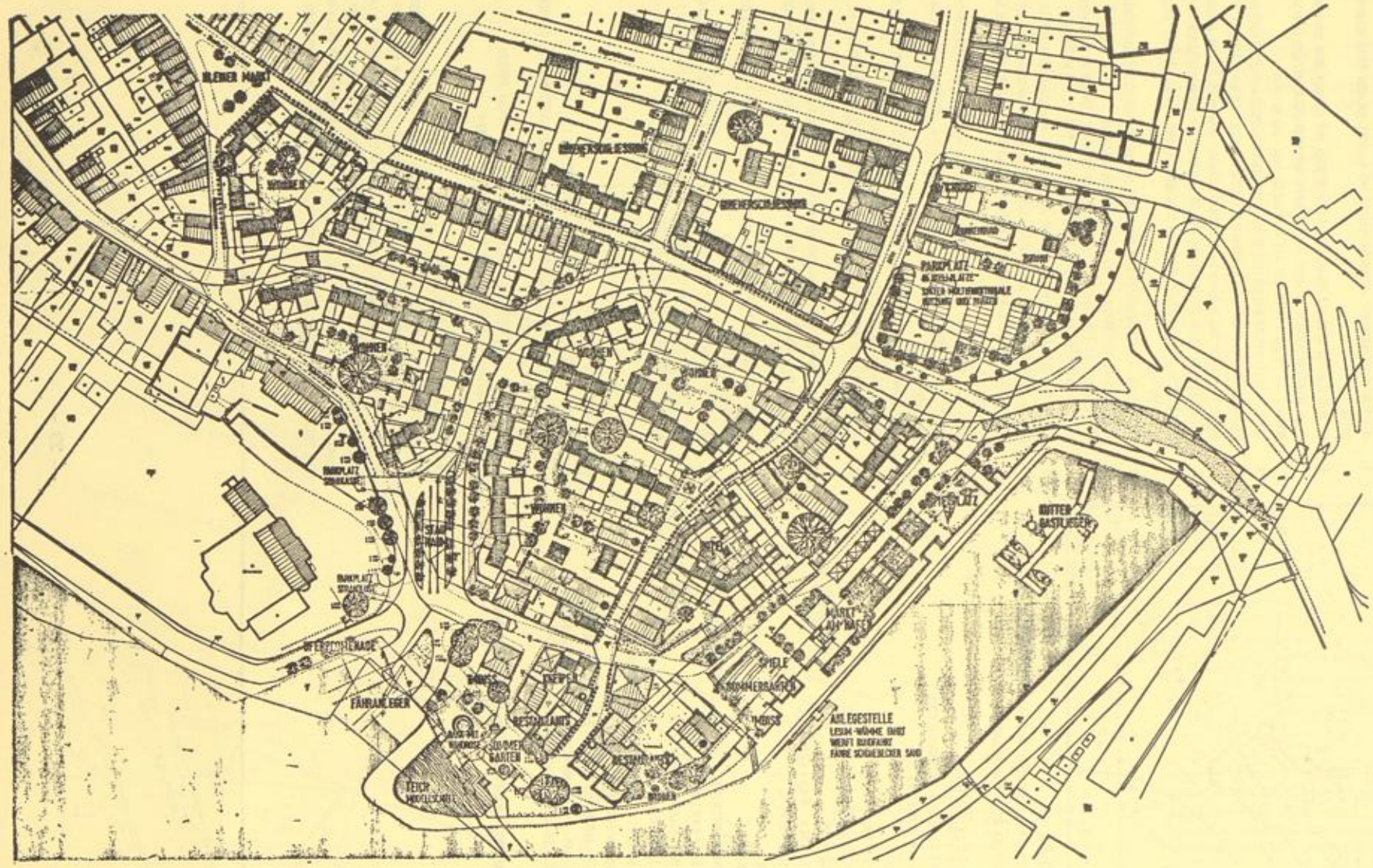
STRASSENRÄUME VON GESCHICHTLICHER, KÜNSTLERISCHER UND STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG GEMÄSS § 10 STBAUFG

GEBÄUDE UND SONSTIGE BAULICHE ANLAGEN, DIE BESEITIGT WERDEN MÜSSEN

(E) ERHALTENSWERTE GEBÄUDE IM SINNE DES § 10 ABS. 1 STBAUFG

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

ÜBER DIE FESTSETZUNGEN NACH § 9 ABS 1 ZIFFER 25 BUNDESBAUGESETZ HINAUS DÜRFEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGS-PLANES AUCH AUF DEN ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSTEILEN BÄUME, WELCHE DIE IN DER BAUMSCHUTZVERORDNUNG VOM 22. MÄRZ 1955 (BREM GBL. S63-790-a-6) GENANNTEN VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE UNTERSCHUTZSTELLUNG NACH DEM REICHSNATUR-SCHUTZGESETZ ERFÜLLEN, NUR DANN ENTFERNT WERDEN UND ARBEITEN, DURCH DIE BÄUME BESCHÄDIGT ODER IN IHREM WEITER-BESTAND BEEINTRÄCHTIGT WERDEN KÖNNTEN, NUR AUSGEFÜHRT WERDEN, WENN HIERFÜR VORHER ERLAUBNIS DER NATURSCHUTZBE-HÖRDE EINGEHOLT WORDEN IST. DIE BESTIMMUNGEN DER BAUMSCHUTZVERORDNUNG FINDEN ANWENDUNG.


KLEINER MARKT
WOHNEN
WOHNEN
WOHNEN

Ergebnisbericht

Öffentliche Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan 1553 (Reeder-Bischoff-Straße) gemäß § 2 a BBauG

21. und 25. März 1977 in der Sanierungsberatungsstelle Vegesack

Die amtliche Bekanntmachung erfolgte am 12. März 1977.

Öffnungszeiten der Sanierungsberatungsstelle in Vegesack, Weserstraße/Ecke Breite Straße

am 21. März 1977 von 15.00—18.00 Uhr

am 25. März 1977 von 14.00—17.00 Uhr

I. Planungsinhalte

1. Der Abschlußbericht über die vorbereitende Untersuchung nach dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) in Bremen-Vegesack vom April 1975 weist für den Bereich Unteres Vegesack insgesamt eine Neuplanung aus.

Die Deputation für Bau und Raumordnung hat am 12. Juni 1975 einen Beschluß zur inhaltlichen Ergänzung zweier Planaufstellungsbeschlüsse (909 und 930) gefaßt, der das Gebiet Unteres Vegesack umschließt.

Der aufgrund des Planaufstellungsbeschlusses erarbeitete Gestaltungsvorschlag hat die Funktion eines Rahmenplans. Dieses Rahmenkonzept wurde dem Beirat der Betroffenen und dem Beirat beim Ortsamt Vegesack in ihrer gemeinsamen Sitzung am 5. März 1975 vorgestellt und von ihnen zustimmend zur Kenntnis genommen.

Als qualifizierter Sanierungs-Bebauungsplan ist dementsprechend als Teil des Rahmenplans der Bebauungsplan 1553 entwickelt worden.

2. Der Inhalt des Bebauungsplans sieht wie folgt aus:

An der Reeder-Bischoff-Straße ist eine geschlossene dreigeschossige Bebauung vorgesehen.

Der Hofbereich der Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 29 bis 39 ist teilweise eingeschossig geschlossen überbaubar.

Die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 27, 29, 31 und 33 sind im rückwärtigen Bereich am Fährzubringer bzw. der Heinrich-Beilken-Straße zweigeschossig geschlossen zu überbauen.

Die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 35, 37 und 39 erhalten an der Heinrich-Beilken-Straße eine Garagenzone.

Die Grundstücke Höljesweg 5, 6 und 6 A sind im wesentlichen zweigeschossig geschlossen zu überbauen. Der zweigeschossig überbaubaren Zone ist ein eingeschossiger geschlossener Trakt vorgelagert. Das Grundstück Reeder-Bischoff-Straße 43 wird im Bereich Höljesweg noch von diesem Trakt berührt.

Der im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs liegende Teil der Reeder-Bischoff-Straße soll zur Fußgängerzone ausgebaut werden.

Die Andienung der Grundstücke erfolgt alsdann vom Fährzubringer bzw. von der Heinrich-Beilken-Straße.

Die rückwärtige nicht überbaubare Fläche der Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 35, 37, 39, 41 und 43 sowie diejenige des Grundstücks Höljesweg 6 A soll zu einer gemeinsamen Blockbinnenerschließung ausgebaut werden.

Die Grundstücke Höljesweg 5, 6 und 6 A sowie die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 23, 25 und 27 sind für eine Neubebauung vorgesehen. Der den Neubaumaßnahmen zuzuordnende ruhende Verkehr soll für die Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 23, 25 und 27 in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Der gesamte Planbereich ist als Kerngebiet (MK) ausgewiesen. Nach den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind ab dem zweiten Obergeschoß ausschließlich Wohnungen zulässig.

II. Ergebnis der öffentlichen Darlegung und Anhörung

Die Allgemeinheit hat von der Möglichkeit der öffentlichen Darlegung des Bebauungsplans 1553 keinen Gebrauch gemacht.

Am 21. März 1977 bat Frau Thielen, Eigentümerin des Grundstücks Reeder-Bischoff-Straße 33, als direkt Betroffene um Darlegung des Inhalts des Bebauungsplanentwurfs.

Frau Thielen ist mit der baulichen Ausnutzung ihres Grundstücks nicht einverstanden. Sie ist der Meinung, daß ihr Grundstück in der Tiefe zur Hälfte dreigeschossig und die rückwärtige Grundstückshälfte zweigeschossig überbaubar sein müßte, damit hier die Möglichkeit eingeräumt ist, eventuell einen Großmieter für zwei volle Geschosse aufnehmen zu können.

Am 25. März 1977 erschienen Herr Schiphorst und Herr Bannert in ihrer Eigenschaft als Mitglieder des Beirats der Betroffenen. Die Herren baten um Darlegung der Konsequenzen, welche sich aus dem Bebauungsplan für die direkt Betroffenen ergeben.

Der Inhalt des Bebauungsplanentwurfs, wie auch unter 2) dargestellt ist, wurde den Herren vorgetragen.

Für die Grundstückseigentümer ergibt sich daraus die Konsequenz, daß bei Umbaumaßnahmen an den vorhandenen Gebäuden die im rechtskräftigen Bebauungsplan enthaltenen und dargestellten Baugrenzen für die Grundstücke einzuhalten sind. Ein Baugebot ist nicht vorgesehen. Die vorgesehene Geschossigkeit zeigt die Höchstgrenzen an; sie ist nicht zwingend.

Herr Bannert legt großen Wert darauf festzustellen, daß sich aus diesem Bebauungsplan für die Grundstückseigentümer keine sofortigen Konsequenzen ergeben.

Die Frage von Herrn Schiphorst, ob es denkbar ist, daß für diese Grundstücke die Sanierung als beendet angesehen werden kann, ohne daß die festgelegte Geschossigkeit erfüllt ist, wurde bejaht, wenn im übrigen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sind.

Bremen, 6. April 1977
Oe/L

Herrn Günther Schiphorst, Gerhard-Rohlfs-Straße 65, 2820 Bremen-Vegesack

IV V F/Is

10. Juni 1977

Betr.: Ergebnisbericht zur öffentlichen Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan 1553

Sehr geehrter Herr Schiphorst,

zu Ihrem Schreiben vom 21. Mai 1977 möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

1. Der Inhalt des öffentlich dargelegten Bebauungsplans hat tatsächlich genau so wenige Auswirkungen für die Eigentümer wie jeder andere Bebauungsplan außerhalb von Sanierungsgebieten auch.
2. Der nach dem Entwurf dieses Bebauungsplans vorgesehene Abbruch von Gebäuden beschränkt sich ausschließlich auf Substanz, die sich im Treuhandvermögen unserer Gesellschaft befindet.
3. Der Bebauungsplan sieht im Innenbereich der Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 35-43 eine gemeinschaftliche Blockbinnenerschließung vor, die jedoch alternativ auch die separate Anbindung der Grundstücke Reeder-Bischoff-Straße 35 und 37 zuläßt.

   Lediglich der Grundstückskomplex Reeder-Bischoff-Straße 39-43 muß um Flächen, die sich im Treuhandvermögen der Gesellschaft befinden, zur Reeder-Bischoff-Straße hin erweitert werden. Mit der Erweiterung dieses Grundstückkomplexes wäre eine gemeinschaftliche Anbindung der Neubaumaßnahme auf dem Grundstück Höljesweg/Ecke Heinrich-Beilken-Straße verbunden. Insofern ist der Hinweis auf die noch erforderlichen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen zu verstehen.

4. Die zwingend vorgeschriebene Begrünung an der Heinrich-Beilken-Straße kann auch durch ein Pflanzgebot nach dem BBauG erreicht werden.
5. Der Ausbau der Reeder-Bischoff-Straße zur Fußgängerzone muß unabhängig von Maßnahmen auf den privaten Grundstücken beurteilt werden.
6. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht Inhalt des Bebauungsplans; sie können durch Gebot auch nach dem BBauG erreicht werden.

   Allerdings empfiehlt es sich, die Finanzierungsvorteile, die das StBauFG bietet, rechtzeitig auszunutzen, solange eine Entlassung des gesamten Planbereichs oder einzelner Grundstücke nicht bereits durch die Gemeinde angestrebt wird.

Wir hoffen, daß Ihre Stellungnahme damit hinreichend beantwortet worden ist.

Eine Kopie Ihres Schreibens und dieser Antwort werden dem Bericht beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen

Bremische Gesellschaft
für Stadterneuerung, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau m.b.H.

gez. Unterschrift

Anlage

Kopie/Herr Bannert

Günther Schiphorst, Gerhard-Rohlfs-Straße 65, 2820 Bremen-Vegesack

21. Mai 1977

An die Bremische Gesellschaft
für Stadterneuerung, Stadtentwicklung
und Wohnungsbau m. b. H.,

Tiefer 2, 2800 Bremen 1

Betrifft: Ergebnisbericht zur öffentlichen Darlegung und Anhörung zum Bebauungsplan 1553

Sehr geehrter Herr Fuhse!

Sehr geehrter Herr Oetjen!

Zunächst möchte ich Ihnen für die Übersendung des Ergebnisberichts danken.

Leider bin ich mit dem auf Blatt 5 wiedergegebenen Teil nicht einverstanden.

> Meine Frage hat sich nicht — wie im Bericht angegeben — auf die festgelegte Erfüllung der Geschossigkeit beschränkt, sondern bezog sich auf sämtliche Festsetzungen im Planbereich. Die Antwort von Herrn Oetjen führte noch zu auch von Herrn Oetjen bestätigten Feststellung von mir, daß man somit davon ausgehen kann, daß dieser Bebauungsplan genauso wenig Auswirkung für die Eigentümer hat, wie jeder andere Bebauungsplan auch außerhalb von Sanierungsgebieten.

Die ferner dargestellte Einschränkung „wenn im übrigen Ordnungs- und Erschließungsmaßnahmen abgeschlossen sind" kann ich nicht bestätigen, denn dieser Hinweis hätte

> 1. sofort zur Nachfrage geführt, um welche Maßnahme es sich im Planbereich 1553 handelt, und steht
>
> 2. im deutlichen Widerspruch zu der von Ihnen nicht revidierten Feststellung durch Herrn Bannert (S. 4), „daß sich aus diesem Bebauungsplan für die Grundstückseigentümer keine sofortigen Konsequenzen ergeben."

Ich bitte Sie daher um entsprechende Abänderung der Seite 5 Ihres Ergebnisberichts.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Unterschrift

Kopie: Herr Bannert

Beiblatt zum Bebauungsplan 1553 (Reeder-Bischoff-Straße) für ein Gebiet zwischen Reeder-Bischoff-Straße, Höljesweg, Heinrich-Beilken-Straße (Planstraße) und Fährzubringer in Bremen-Vegesack

Nachrichtliche Übernahme

Bezüglich des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG)

Das Bebauungsgebiet liegt außerhalb von Anflugsektoren zwischen dem 1,5- und 4-km Kreis um den Flughafenbezugspunkt (FBP) des Sonderflughafens Lemwerder.

Die Zustimmung der Luftfahrtbehörde zur Erteilung der Baugenehmigung nach § 12 Abs. 3 Ziff. 1 a in Verbindung mit § 13 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 4. November 1968 (BGBl. I S. 1114) ist dann erforderlich, wenn Bauwerke die Höhe von + 51,0 m NN überschreiten sollen.

Das Bebauungsgebiet und die vorlagepflichtige Höhe sind in dem beigefügten Zeichnungsausschnitt F 102-48 eingetragen.

Die zuvor genannte Höhe gilt nach § 15 Abs. 1 LuftVG sinngemäß für Freileitungen, Masten sowie für andere Anlagen und Geräte. Die Errichtung dieser Luftfahrthindernisse bedarf nach § 15 Abs. 2 LuftVG der Genehmigung. Falls die Genehmigung von einer anderen als der Baugenehmigungsbehörde erteilt wird, bedarf diese der Zustimmung der Luftfahrtbehörde. Ist eine andere Genehmigungsbehörde nicht vorgesehen, so ist die Genehmigung der Luftfahrtbehörde erforderlich.

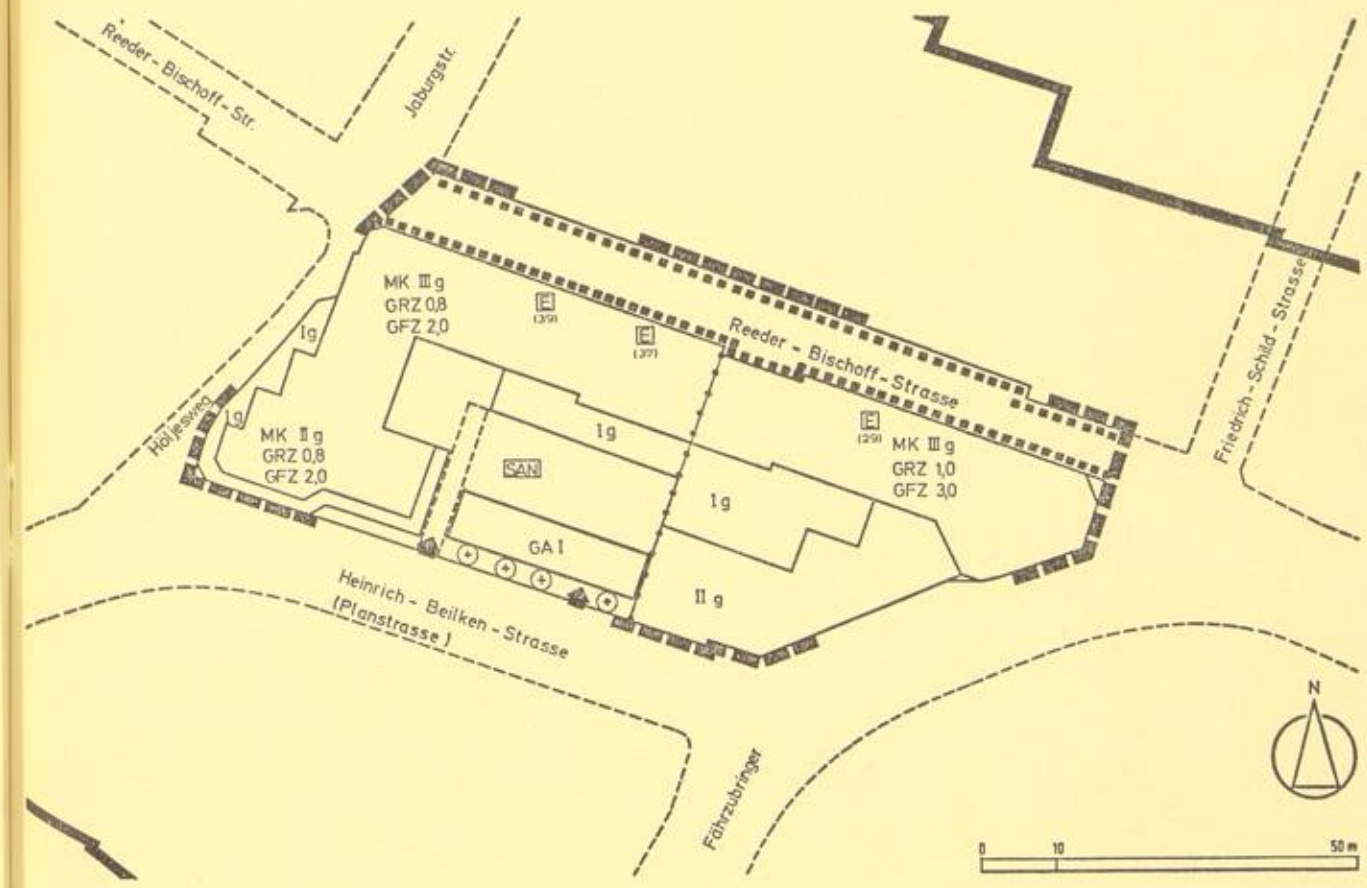
Seitens der Luftfahrtbehörde bestehen bei Beachtung der vorgenannten luftverkehrsrechtlichen Festsetzungen gegen den Entwurf keine Bedenken.

Die nachrichtliche Übernahme der vorstehenden luftverkehrsrechtlichen Festsetzungen ist nicht erforderlich.

BEBAUUNGSPLAN 1553

REEDER-BISCHOFF-STRASSE

FÜR EIN GEBIET ZWISCHEN REEDER-BISCHOFF-STRASSE, HÖLJESWEG, HEINRICH-BEILKEN-STRASSE (PLANSTRASSE) UND FÄHRZUBRINGER IN BREMEN VEGESACK



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES
- MK — KERNGEBIET
- III — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, HÖCHSTGRENZE
- GRZ — GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLER NUTZUNG
- GA I — GARAGEN, EINGESCHOSSIG
- EIN- UND AUSFAHRTEN ZU GARAGEN UND STELLPLÄTZEN
- MIT GEH-FAHR-UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
- BÄUME ZU PFLANZEN
- GRENZE DES SANIERUNGSGEBIETES
- SAN — SANIERUNGSGEBIET
- STRASSENRÄUME VON GESCHICHTLICHER, KÜNSTLERISCHER UND STÄDTEBAULICHER BEDEUTUNG
- (377) — ERHALTENSWERTE GEBÄUDE

Druck: Hans Krohn, Bremen